

第 1362 回東京都建築審査会

同意議案

同 意 議 案

開催日時 令和6年8月26日 午後1時31分～午後2時36分

開催場所 東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室21

出席者 委 員 杉 藤 崇
" 関 葉 子
" 加 藤 仁 美
" 八 木 佐千子
" 木 下 一 也
" 伴 宣 久
" 藺牟田 洋 美

幹 事 飯泉市街地建築部長
" 茂木多摩建築指導事務所長
書 記 鈴木市街地建築部調整課長
" 佐藤市街地建築部建築指導課長
" 上原市街地建築部建築企画課長
" 大谷多摩建築指導事務所建築指導第一課長
" 桑原多摩建築指導事務所建築指導第二課長
" 大野多摩建築指導事務所建築指導第三課長

○鈴木書記 それでは、ただいまから第 1362 回東京都建築審査会を開催いたします。

それでは、本日の議題につきまして申し上げます。本日の議題ですが、お手元に配付してございますとおり、1 番目に同意議案としまして個別審査分 2 件、一括審査分 11 件、計 13 件のご審議をお願いいたします。2 番目に協議事項がございます。

以上が本日の議題でございます。

なお、関委員から、6 建審・請第 2 号審査請求事件の議題に際しまして回避の申出がございます。関委員には当該事件の協議・報告事項の際には退席をお願いいたします。

それでは、議長、よろしくをお願いいたします。

○杉藤会長 それでは、同意議案の審議をいたします。

それでは、事務局からご説明をお願いします。

○鈴木書記 最初は建築指導課が所管いたします個別審査案件の説明となります。

それでは、建築指導課よりお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第 13 号についてご説明させていただきます。

建築主は、東京自興ビル・国分マンション管理組合、港区海岸 1 丁目 21 番 3 ほかの建築敷地におきまして共同住宅、事務所及び自動車車庫を新築するものでございます。

地域地区及び建築物の概要は議案書に記載のとおりですが、裏面の調査意見のとおり、本件は、老朽マンションの除却・建て替えを促進するとともに、公開空地の確保や地域の防災、環境への貢献等を通じて市街地環境の整備・改善に寄与するものとして、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 105 条第 1 項の規定に基づき許可申請がなされたものでございます。

A3 資料のページ 2-1、付近見取図をご覧ください。赤の斜線ハッチが計画地でありまして、新交通ゆりかもめの竹芝駅から北に 200m ほどに位置してございます。

次の資料 2-2、現況図をご覧ください。既存建物は 1968 年竣工の共同住宅、事務所などで、築後 56 年が経過し、耐震性能の指標である I_s 値がほぼ全てのフロアで 0.6 未満、2 階におきましては最も低い 0.22 となっておりまして、耐震性が不足しております。このため、マンションの建替え等の円滑化に関する法律第 102 条第 2 項に基づく除却の必要性に係る認定を地元区より受け建て替えるものでございます。

次の資料 2-3、建物利用現況図をご覧ください。計画地は竹芝ふ頭公園や竹芝栈橋に隣接し、周辺は事務所が多く立地しております。

次の資料 2-4、高層建物プロット図をご覧ください。だいたい色が高さ 150m 超、黄

色が高さ 100m から 150m、紺色が高さ 60m から 100m の建築物でございます。

次の資料 2－5、計画地周辺の写真をご覧ください。ベージュ、薄い黄色系統の外壁の建物が計画地の既存建物でございます、幾つかの写真にはゆりかもめの軌道が道路上に見える写真がございます。

次に、資料 3－1、用途地域図をご覧ください。計画地は、準工業地域、容積率 400%、建蔽率 60%です。防火地域の指定がありまして、日影規制、高度地区の指定はございません。

ページを飛びまして、資料 4－5 をご覧ください。新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針になります。計画地はページ左の中段の図ですが、活力とにぎわいの拠点地区群に位置しております。

続きまして、ページを飛びまして、資料 4－8 をご覧ください。港区のまちづくりマスタープランでございます。ページの右下に記載がありますけれども、老朽マンション建て替えの促進を掲げております。

2枚資料をおめくりいただきまして、資料 4－10、東京都住宅マスタープランをご覧ください。ページの左上の目標 9 ですが、安全で良質なマンションストックの形成を掲げてございます。

次に、資料 4－11、ハザードマップをご覧ください。ページ上段ですけれども、上のほうですが、計画地は 0.5m から 1.0m の浸水予想がありまして、本計画におきまして電気室は 2 階以上に配置し、1 階出入口につきましては防潮板を設置する計画としてございます。また、ページ右側の液状化ハザードマップでは、計画地はピンク色ですが、液状化の可能性が高い地点が含まれるメッシュに該当しまして、計画では支持地盤まで基礎ぐいを打設いたします。

次の資料 5－1、計画概要をご覧ください。ページ右側、20 番、容積率は、基準容積率 400% に対しまして公開空地による割増しが 220.48%、合計 620.48% でございます。

資料を 3 枚おめくりいただきまして、5－3 の面積表をご覧ください。上段の表で建築計画全体を整理してございまして、延べ面積は左側の容積対象です。このうち黄色の列が住宅の専用面積、合計では 8,732 m² が容積対象面積でございます。中央から右側が容積対象外の延べ面積で、合計は 4,124 m² ございまして、全体の延べ面積としましては合計 12,856.80 m² になります。

次の資料 5－4、除却の必要性に係る認定通知書をご覧ください。本計画は許可の要件

であります除却の必要性に係る認定通知書を取得してございます。

少しページを飛びまして、資料6-2-1をご覧ください。公開空地のコンセプトになります。計画地周辺には集客施設や宿泊施設が立地してございます。

次の資料6-2-2では、まちの回遊性向上につながる空地整備とコンセプトを作ってくださいまして、計画では周辺街区に効果的に面するよう広場状空地を設けます。

次の資料6-2-3をご覧ください。憩いの広場の整備としまして、来街者や地域のオフィスワーカーが利用できる空間を設け、アートや緑を配置することにより居心地のよい環境を整備する計画としてございます。

次の資料6-2-4をご覧ください。地域防災力の向上に寄与する防災機能の整備としまして、かまどベンチやマンホールトイレ、防災備蓄倉庫などの設置を予定してございます。防災イベントの実施によりまして地域の防災力の向上に寄与する計画としてございます。

次の資料6-3、公開空地図をご覧ください。緑色と青が広場状空地、黄色の系統色が歩道状空地でございます。

次のページ以降は植栽計画や公開空地の詳細な資料になります。

少しページを飛びまして、資料7-1-1からは平面図になります。地下には自動車車庫などがございます。

次の資料7-1-2をご覧ください。1階平面図になります。建物南西側に住宅エントランス、東側には事務所のエントランス、北東側に自動車の出入口がございます。

続きまして、資料7-1-3ですが、2階に事務所を設けます。3階には駐輪場などがございます。

次の資料7-1-4は4階から23階の平面でございまして、これ以降25階まで全て住宅の計画です。

ページを飛びまして、資料7-3-1と資料7-3-2につきましては断面図になります。各斜線制限のうち、道路斜線制限の一部と隣地斜線制限は天空率を適用し、制限に適合してございます。

資料2枚おめくりいただきまして、7-4、落下物対策をご覧ください。ページ右上に凡例がございまして、平面図の中でピンクのコーナーサッシュと黄色のバルコニーの手すりガラスは耐風圧強度とガラスの耐衝撃性の強度を確保してございます。小さいですが、水色の点線につきましては開き戸でございまして、開放制限を設けまして、網戸をさらに

設置しまして落下物対策、物が落ちないようにという対策を講じます。緑色はバルコニーでございまして、高さ 135cm で、内側に 40cm の二重の手すりを設けます。なお、青は室外機置場でございまして、メンテナンスの際のみの出入りとなり、室外機置場に至る開口部は腰壁を設け、オレンジ色の点線部分にアルミルーバーを設ける計画です。

次の資料 7-5 の完成予想図をご覧ください。計画地西側からの外観パースになります。デザインの詳細は 8-5 ページになりまして、省略いたします。

次の 8-1 ページ以降ですが、景観に関する資料としまして、遠景、中景、近景で、夜間に関しても検討を行っている資料を添付してございます。

ページを飛びまして、資料 9-1-2、等時間日影図をご覧ください。終日日影は敷地内に収まる計画としてございます。

ページを飛びまして、資料 9-4-1 以降が交通量調査となっております。

4 枚おめくりいただきまして、資料 9-4-5 ですが、右側の表 V-1 に交差点需要率と車線別の交通容量を示しており、信号交差点の開発後の需要率は指標値の 0.9 未満でございまして、開発後の車線別混雑度は指標値の 1.0 未満となります。また、無信号の交差点 4 の開発後につきましても許容量を超えない予測でございまして。

次の資料 9-4-6 のページをご覧ください。右側に歩行者交通の評価の結果をお示ししてございまして、いずれの断面におきましても歩行者のサービス水準は自由歩行が可能な A 評価となっております。

資料を 3 枚おめくりいただきまして、9-5-3、風環境調査をご覧ください。左側に建設前、右側に建設後の評価結果をお示ししてございまして、建設後におきまして領域 C が 2 点領域 B に改善する結果となっております。

資料を 3 枚おめくりいただきまして、10-1-1、近隣住民への対応等についてをご覧ください。建築主は今年 5 月に近隣説明会を 2 回開催いたしました。また、都は本年 7 月に公聴会を開催し、意見書は 2 通提出されまして、公聴会での公述人の方はいらっしゃいませんでした。なお、資料 10-3-1 から 10-3-4 に公聴会議事録全文を添付してございます。

資料 10-1-1 にお戻りいただきまして、ページ左側の表 1 でございまして、説明会の主な意見の要旨と事業者の対応と見解をまとめてございます。ご説明します。説明会での主な意見としましては、工事に関する騒音と粉じん、日影の影響、容積緩和、公開空地、用途、開口部の位置、土地の所有、建築計画についてそれぞれ意見が出されまして、各事

項に対する事業者の見解は記載のとおりでございます。

次の資料 10-1-2 ですが、表 2 に意見書の要旨をまとめております。主な意見としては、敷地境界、歩道幅員、公開空地、用途地域、工事施工、日影につきまして意見がありました。各事項に対する事業者の見解は記載のとおりになっており、ページ右下の表 3 には特定行政庁の見解を記載してございます。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、裏面をご覧ください。本件は、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ建蔽率、容積率及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地環境の整備・改善に資すると認め、下記の条件を付して許可したいと考えてございます。

説明は以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明に対しまして委員の方からご質問・ご意見があればお願いします。

○関委員 この建物は借地権のマンションと書いてあったのですけれども、今回底地権を買い取るという趣旨なのかどうかということと、それから、最後のほうに境界争いの話が出ていますけれども、筆界の特定はあるということですが、どんな問題というか、なぜもめているのかとかいう辺りが分かったらお願いします。

○佐藤書記 まず底地権ということで資料 1-3-2 をご覧ください。建て替えに関する事業の経過などの詳細な内容の資料ですが、委員お話しのとおり、今回既存建物は借地権が設定してあるマンションでございまして、資料左下の下から 4 行目辺りに書いてあるのですが、底地権の所有者につきましては現行のマンション建替法では組合員になることはできないということがございまして、底地権を一旦建て替え組合が買い取った上で権利関係を整理した後に事業を推進していくと聞いてございます。

資料 1-3-1、1 枚前のページの左の上に図がありまして、紫色とピンクですが、現在の権利関係の模式図がありまして、建て替え後につきましては、敷地利用権の権原は全て所有権なのですが、現状は、敷地利用権の権原には借地権もあり、底地権者が存在する権利関係ということで確認してございます。

2 点目の境界争いということで、意見書にもあるのですが、資料 10-1-3 ページをご覧ください。近隣住民への対応等という周辺の範囲図になりまして、計画地南側の建物の方から敷地境界について意見がございまして、本計画敷地につきましては、法務局から取

得した地積測量図などの根拠資料の確認に加えまして、都におきましても現地の状況を確認しまして支障ないということを確認してございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

ほかにいかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、次をお願いいたします。

○佐藤書記 それでは、議案第 11 号についてご説明いたします。

建築主は東日本旅客鉄道株式会社、建築場所は港区港南 2 丁目 10 番地 2 の一部ほか、地域地区などは議案書記載のとおりです。

議案書の詳細意見をご覧ください。本計画地は敷地の過半が準工業地域に位置してございまして、品川駅街区地区におきまして、一体的な再編整備に当たり、非常用発電に用いる第三石油類（A 重油）の貯蔵量が法別表第 2（る）項第 2 号に定める数量 100,000L を超えることから、建築基準法第 48 条第 11 項ただし書きの規定によりまして許可申請がなされたものでございます。

A3 資料の 1 ページをご覧ください。本申請の理由書になります。

本計画は、駅とまちをつなぐ一体的な都市基盤の整備、国際交流拠点にふさわしい都市機能の導入、防災機能の強化と先導的な都市環境づくりの開発方針の下、品川駅街区地区、本計画地は北街区となつてございますが、都市再生特別地区の都市計画によるものでございます。その中におきまして大規模災害時において事業継続を図る電力確保の観点から今回申請がございました。ビルの地域防災拠点用、テナント用、それぞれに最低限の電力のバックアップを図る 72 時間対応の非常用発電設備を稼働させるため、危険物を 330,000L 貯蔵するタンクを設置する計画です。

次の 2 ページをご覧ください。右上の配置図の赤枠が計画敷地でございます。品川駅の西側に位置しまして、京浜急行本線と建築主の線路敷を含めた敷地の設定です。

左下の断面図ですが、建築計画は地上 28 階、地下 3 階、高さが 149m の建築計画でございまして、主体となる建築計画につきましては京急本線の線路上空になります。地上 1 階は駅ホームレベル、2 階はコンコースになりまして、3 階から 5 階は店舗、9 階から 28 階までがオフィスの計画です。

次の資料 3 ページをご覧ください。断面図に許可に関連する部分の位置を示してございます。赤のハッチ部分ですが、地下 3 階に 320,000L、8 階ですが、4,650L、28 階に 950L の危険物を備蓄する計画です。また、青でございますが、消火設備の箇所になりまして、

不活性ガスで消火する仕様で、消火剤につきましては窒素を用いる計画です。

次の5ページからが都市計画に関する資料になりまして、左側ですが、用途地域につきましては商業地域と準工業地域にまたがっております。右側ですが、駅街区地区と周辺地区も含めた都市計画の関係の図になりまして、緑の北周辺地区につきましては1から4街区、これは今工事中でございます。

6ページには上位計画を記載している部分です。

7ページからが都市計画に関連する図書の抜粋になりまして、次の8ページですが、品川駅では様々な計画が進行しております。国道15号線の上空にもデッキを整備される計画です。

次の9ページは、国際交流拠点の都市機能に関する現状やコンセプト、今後の取組という内容を記載しております。

10ページですが、防災機能の強化に関しまして、左の図は北周辺地区も合わせた関連事項になります。

右側の上段ですが、駅街区地区の帰宅困難者支援としまして、本計画と南街区と合わせて一時滞在施設を約5,800㎡、帰宅困難者の3日分の備蓄を確保する倉庫を整備します。

下段は非常用発電設備の自律・分散システムとしまして、電気の遮断時にまず中圧ガスの供給による発電としまして、ガスがさらに遮断した場合は備蓄燃料による発電を行うとさせていただきます。

次の11ページから35ページまでが各階の平面図になりまして、このうち赤囲みが関連部分でございます。

36ページから39ページが立面図、40ページ、41ページは断面図になります。

次の42ページをご覧ください。地下3階のオイルタンク室の詳細図になります。オイルは20,000Lごとに小分けにしましてタンクに貯蔵します。タンク室は1室に1基としまして、各室の壁、柱、床、上階の床も全て耐火構造とするとともに、開口部は自動閉鎖式の特定防火設備を設けます。

2枚資料をおめくりいただきまして、44ページをご覧ください。オイルの配管設備図として、断面図になりますが、室をそれぞれ防火区画し、下部はタンク容量以上となるよう防油堤、仕切りを設けます。オイルが流出した場合でもタンク室から漏れることのないようにタンク容量以上の防油堤を設けます。8階と28階の非常用発電設備室につきましても2,000L未満ごとに分割して貯蔵し、オイルタンク室は耐火構造により防火区画する

仕様です。

資料 45 ページから 49 ページまでは給油管の位置を示しており、配管は鋼管を採用する予定です。

50 ページから 53 ページは 8 階の発電機器の設備の配置や仕様に関する図書になります。

54 ページは 28 階の発電機器に関する図面になります。

55 ページから 57 ページは消火設備に関する図書になります。

58 ページから 60 ページにつきましては危険物規制に関するチェックリストになります。対象となる項目は全て適合してございます。

まず 58 ページは危険物規制に関する規則で、59 ページ、60 ページも各規制の条文ごとに記載してございます。右側は本計画の適合の内容をお示ししてございます。このほか、感知器とか非常用放送設備を設置するなど、消防庁及び所轄消防署との協議の上、設置基準を満たす安全対策を講じる計画でございまして、許可申請につきましても消防庁の同意を得てございます。

61 ページは許可申請に関する地元区への照会でございまして、都市計画上の意見がない旨の回答でございます。

62 ページをご覧ください。7月25日に都が開催しました公聴会の議事要旨を添付してございます。傍聴人からは計画全体に対する意見がありましたが、本計画内容についての意見はありませんでした。また、利害関係者の出席及び意見書の提出はありませんでした。

傍聴人からの意見を4点ご紹介いたします。資料は64ページになります。

1点目は、京急線品川駅の連続立体交差事業に関する経費負担について明らかにしてほしいというものでございますが、こちらにつきましては本計画とは別の事業に関するご意見でしたので、確認しましたが、経費等について公表する予定はないということでした。

2点目は、環境対応、緑化等についての対応を明らかにしてほしいというものでございました。事業者からは、上位計画にのっとり関係行政機関と適切に協議を行い計画しているということでした。

3点目ですが、高輪築堤などの文化財への対応について明らかにしてほしいというご意見でした。こちらにつきましては、埋蔵文化財の出土状況に応じまして文化財保護法等関連法令に則り事業者が対応していると聞いてございます。

最後に4点目ですが、主要な風の道に対しての姿勢を公表してほしいというものでござ

いました。事業者からは、上位計画に則って関係行政機関と適切に協議を行い計画していると確認してございます。

それでは、議案書にお戻りいただきまして、2枚目をご覧ください。下段になりますが、以上の理由により、本計画は、法第48条第11項ただし書きの規定により、安全上・防火上の危険の度が低いと認め、許可したいと考えてございます。

説明は以上です。

○杉藤会長 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきまして委員の方からご質問・ご意見がありましたらお願いします。

○木下委員 とても良い計画だと思います。

1点お聞きしたいのですけれども、消防法や危険物に関する法令以外で、準工業地域の環境を保護するための措置は、地下タンクを小分けにして耐火の壁で仕切る部分なのでしょうか。

○佐藤書記 確認します。

○木下委員 先に申し上げますと、危険物の安全性に関する措置については、建築基準法の中に知見がないと思います。一方で、品川駅周辺は、リニアが来て、地下鉄が来て、環4が来て、そこに駅広ができて、15号の上にデッキができて、あと高輪ゲートウェイの開発など、多くの開発が進みつつあります。今後、多くの人が集まりやすい場所になっていく中で、災害時に帰宅困難者をきちんと受け入れるという施設は公益上とても重要ではないかと思います。しかも、このビルだけではなくて、北側の街区とも連携をしてやっていくということですから、市街地環境上支障がないというよりも、むしろ公益上やむを得ないの要件で許可をするというルートもあるのかなと思います。

○佐藤書記 20,000Lのことを確認しまして、これは消防関係で小分けにしてというのが決まっているそうです。確かに委員のおっしゃるとおり、第48条第11項に公益上やむを得ない場合の許可というのもメニューとしてはございまして、今回につきましては、資料9ページ、10ページに地区全体、品川駅の周辺地区と駅街区は今後整備が進んでいくかなり公共性の高い地域でございまして、通常我々は危険物の許可は危険の度という観点からの審査が主なものです。ただ、今回に関しましては、確かに公共性という観点もお話しただいて、今後参考にさせていただきましていろいろ審査、窓口対応をやっていきたいと思っております。ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

関委員。

○関委員 安全性については消防法でしっかり見ていただいているという前提で参考までに伺いたいのですが、どのぐらいの地震に耐えられるかという、例えばその下に断層があったりとかしても大丈夫なのかとか、あと場所としては津波とかもあり得るのですが、そういうものが来ても基本的に大丈夫というものなのかどうか、請け合うことはできないと思うのですが、想定としてはそういう作りなのかどうかというのと、あと 72 時間という時間設定があるのですが、これはもう 72 時間過ぎたら諦めるしかないということなのではないでしょうか。

○佐藤書記 まず 1 点目の、どのぐらいの規模の地震に耐えられるかということにつきましては、本計画の構造につきましては、建築基準法（告示）に従い、およそ 500 年に一度程度の極めてまれに発生する恐れのある地震動に対して、具体的には最大震度 6 強程度と想定される地震動に対してですが、それによりまして建物も倒壊・崩壊しないことを目指して構造設計を行ってございます。津波の想定につきましては、この計画地につきましては、国土交通省で公開されているハザードマップでは津波の浸水が起きないエリアとなっているものの、都の浸水リスクでは高潮の洪水がございまして、地上レベルで高さ 50cm の浸水想定があるということでございまして、その高さ以上に防潮板を計画では設けるということを確認してございます。

次の 72 時間過ぎた場合ということで、まず 72 時間の電力確保の根拠につきましては、内閣府作成の大規模災害発生時における業務継続の手引きというのがございます。また、帰宅困難者対策のガイドラインというのもございまして、こういったもので 72 時間を定めているということでございます。具体的には 72 時間の基準は、品川駅周辺地区あるいは田町の駅の周辺も含めて同様に 72 時間の BCP 対応を図るということで取り組んでいると聞いてございます。このため、72 時間経過した場合ということなのですが、恐らく 72 時間を経過すると、発災後に通常の電力も含めまして一定の復旧が進んでいるものと考えてございます。

答えとしましては以上です。

○関委員 ありがとうございます。500 年に一度とか 6 強というのと、もっと来るかもしれない。そういう意味では確かに公益上やむを得ないということなのかもしれないとも思いました。これはあくまでも個人の感想です。

○佐藤書記 今お話しした震度6強程度というのは崩壊・倒壊はしないと。一定の建物損傷は少なからず出ることあると思います。というのは、いろいろな外壁あるいは床にしても、その程度の地震がありますと若干不具合が生じて、その改修とか一定の利用制限をしながら、ただ、崩壊・倒壊はしないとこのものでございます。

○関委員 すみません、ちょっと誤解していました。建物そのもののことですね。私はどちらかという置いてあるタンクとかの強度について考えてはいたのですけれども、ただ、今のお話ですと、建物が倒壊しなければ中のものも当然タンクとかが損傷したり爆発したりすることはないと理解していいということですね。

○佐藤書記 仮にタンクが漏れた場合でも、防油堤というものを設けて部屋から出ないようにとか、A 重油という燃料につきましては通常気温では発火もしないので、比較的燃焼もかなり圧縮して、あるいは熱を加えてガス化してという燃料なので、若干漏れることは当然想定はあろうかと思えます。ただ、漏れないようにとか、小分けにするとか、そういう想定の下、危険物を大量に扱うのでそういう対応を図っているということでございます。

○関委員 よく理解できました。ありがとうございました。

○杉藤会長 ありがとうございます。

八木委員。

○八木委員 教えていただきたいのですが、このビルが今全体で162,000㎡で、それが準工業地域に建っているということで、最近の再開発だったらよくあるサイズだと思うのですが、こういったところのビルが、このビルの中のテナントさんの災害時の非常用電源を賄うだけで基準値を超えてしまうような重油を持たざるを得ないのだとすると、そこらじゅうのビルがみんなこの審査会にかかってくるのかなと思ったのですが、このビルが特段BCPに配慮して多くの非常用電源を持っているからこういう土台に上がってきたのか否か、その辺りを教えてもらいたいと思いました。恐らく準工業地域だけではなくて商業地域にもかかっていますよね。となると、やはり駅前の再開発ビルとかがみんなこれにかかってくるのではないかと今思ったので伺いたいのですが、お願いします。

○佐藤書記 ありがとうございます。本件は準工業地域なので100,000Lですが、商業地域はもっと少なくても20,000Lという上限値がございまして。最近では割と少ないのですけれども、やはり東日本大震災があつて、その後BCPということで、行政だけではなくて民間もかなり進んで、その辺りはかなり備蓄量が増えることに伴い、危険物の許可申請が多かつ

たと思います。最近は少ないのですが、過去はかなり多かったと思います。また、今回、3ページに断面図がありまして、ほとんどは地下に備蓄するのですけれども、上の階にテナントとかいろいろ分けて、それぞれビルの管理者も、防災センターとか、ビルの本体の非常用発電もありますし、あとは、恐らくテナントのいろいろ企業経営、企業活動をする上で一定程度こういったものを設けることがビルの強みとしてもあるでしょうし、ビル全体としていかにそういうBCPに対応して機能継続を図っているいろいろな役割を担っていくかということなのかと思います。

○八木委員 分かりました。私が今関わっている中では最近こういったものがなかったような気がしたので。では、これは何か特別な設備を背負っているというわけではないという理解でよろしいですか。

○佐藤書記 はい。

○杉藤会長 木下委員。

○木下委員 今の八木先生のご指摘に対して、もしかしたらこの地区は都市再生特別地区がかかっているのでしたっけ。だから、都市計画の中で誘導用途で決めてあげれば第48条はたしか抜けるという規定はなかったでしたっけ。

○佐藤書記 逆に都市再生ですと、通常住居系とか、あるいは工業系を商業系にということが多いので、本件は準工業地域、ちょっと話はずれるかもしれませんがけれども、工業地域ですと危険物の制限はなくなるわけですけれども、準工業地域でも100,000という数値があって、誘導用途でも危険物を抜くというのは土地利用の将来転換を想定したものかと思いますので、ちょっとないかと。

○木下委員 今申し上げたのは、建築基準法第60条の2第3項に「都市再生特別地区に関する都市計画において定められた誘導すべき用途に供する建築物については、第四十八条から第四十九条の二までの規定は、適用しない」という規定があるので、本来であればこれを使って、都市計画決定の際にBCPを想定した誘導すべき用途として燃料の貯蔵施設を決めておけば、第48条の危険物の規制も抜けるのかなと思った次第です。ただ、これは都市計画の内容の問題なので、建築審査会での議論には関係ありませんが、手法としてはそういうやり方もあるかなと思って発言させていただきました。

○佐藤書記 確かに第60条の2の都市再生特別地区の3項に誘導用途の記載がありまして、こういったことを今回都市再生特区として、あと地区計画で決めてはいるのですけれども、この用途の設定はされていないということでございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

○関委員 今のお話を伺っていて思ったのは、時代としてこういう場所でなくても皆さんがもし対応すべきだとすると、法律が追いついていないのかもしれないなと思いました。

あとは重要なのは、さっき津波の話もありましたけれども、津波が来たときにちゃんと機能すること。故障してしまって動かないだとか、そういうことがあると、せっかく設備だけ作っていても無用の長物になってしまう。そこが非常に気にはなります。それは今回の許可とはちょっとずれますけれども。

○佐藤書記 ありがとうございます。今回も発電機は幾つか分けて、テナント用と本体用とも分けていますし、そういう意味では分けてリスクを避ける、片方が駄目でも、最悪、中で通常建築計画上電源のやり取りはそういう切替え等をした上でやっているということは聞いています。

○杉藤会長 ほかによろしいでしょうか。

それでは、次をお願いします。

○鈴木書記 続きまして、建築指導課が所管いたします建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書きに関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件 1 件を読み上げさせていただきます。

整理番号 1 番、議案番号 12、建築主、国立大学法人東京大学、文京区本郷 7 丁目、大学ほかでございます。

以上でございます。

○杉藤会長 それでは、今のご説明につきましてご質問・ご意見がありましたらお願いします。

○木下委員 1 点質問ですが、ここは一団地認定がかかっていると思っていたのですが、あのキャンパス全体で一の敷地という扱いになっているのですか。

○佐藤書記 この東大本郷キャンパスにつきましては一団地認定を受けています。と申しますのは、キャンパスと、あと病院もありますし、大きく見ると用途上可分ということになりまして、我々は建築計画のいろいろなお相談を受ける中で、このキャンパスにつきましては順次一団地認定を取りながらその都度建物更新を図っております。

○木下委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 よろしいでしょうか。

伴委員。

○伴委員 一団地認定がかかっているということで、既存遡及の関係なのですが、今回日影が緩和ということで、ほかの建物の既存遡及は基本的にはもう全て終わっているという理解でよろしいのですか。

○佐藤書記 このキャンパスの建物につきましてはいろいろございまして、建物全体、日影のことをございますか。

○伴委員 以外は。

○佐藤書記 日影以外も既存不適格はあります。そういったものも順次遡及適用、いろいろ改修しながら行っていると聞いていますけれども、ただ、建築基準法制定前の大正時代の建物もあり、全体はかなり建物が多いですし、順次改善されているようですが、まだかなり残っている箇所があるかと思います。

○伴委員 努力しているということですね。了解です。

○杉藤会長 八木委員。

○八木委員 私も確認ですが、新たなものを新築することによって日影規制がさらに悪くならないという確認をしているということでしょうか。

○佐藤書記 そうです。一括基準につきましては、既存不適格、日影規制の制定以前からも建物はあって、資料でいきますと、9-2ページを見ていただきますと日影の不適合箇所がございます。9-2ページの左側にオレンジ色と黄緑色の箇所がございまして、これは4時間の日影の不適合が黄緑で、オレンジが2.5時間の不適合でございまして、これは現状なのですが、平成26年に法学部の4号館という建物がありまして、一部減築されてはいるけれども、まだ現状でも不適格がこれだけ及んでいます。大きなところは弥生キャンパス、農学部とか、あちら側のキャンパスに及んでいるものでございます。ちょうど角に工学部4号館がありますが、この左上は一般の建築物が並んではいるので、ここも是正はしていただきたいと思っておりますけれども、なかなかすぐにはということかと思っております。

○杉藤会長 よろしゅうございますでしょうか。

ほかによろしいでしょうか。

では、次をお願いします。

○鈴木書記 続きまして、多摩建築指導事務所が所管いたします建築基準法第43条第2項第2号に関する一括審査による許可同意基準に係る審査案件10件を読み上げさせていただきます。

整理番号1番、議案番号1015、建築主、株式会社オープンハウス・ディベロップメン

ト、国立市大字谷保、一戸建て住宅でございます。

整理番号 2 番、議案番号 1016、建築主は個人でございます。狛江市岩戸北 1 丁目、長屋でございます。

整理番号 3 番、議案番号 1017、建築主は個人でございます。狛江市岩戸北 1 丁目、長屋でございます。

整理番号 4 番、議案番号 1018、建築主は個人でございます。狛江市西野川 2 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 5 番、議案番号 1019、建築主、三絆地所株式会社、狛江市西野川 2 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 6 番、議案番号 1020、建築主、タクトホーム株式会社、稲城市大字東長沼、一戸建て住宅でございます。

整理番号 7 番、議案番号 1021、建築主、タクトホーム株式会社、稲城市大字東長沼、一戸建て住宅でございます。

整理番号 8 番、議案番号 2006、建築主は個人でございます。清瀬市野塩 5 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 9 番、議案番号 2007、建築主は個人でございます。清瀬市上清戸 1 丁目、一戸建て住宅でございます。

整理番号 10 番、議案番号 3003、建築主は個人でございます。青梅市吹上、一戸建て住宅でございます。

以上でございます。

○杉藤会長 それでは、ただいまの説明に関しましてご質問・ご意見があったらお願いします。

○関委員 すみません、まとめて言ってしまいますが、第 1015 号は様式 3 で通路の先っぽが白くなっているのは、通路としては続いているけれども、協定がないという意味なのかということと、第 1019 号の様式 3 でやはり似たような状況になっておりますが、これの白い部分はやはり協定がないということなのか。これは逆に言うと、この場所は何となく協定に入れたほうがいいんじゃないかと思ったものですから、これは特にどういう状況なのか知りたいというのと、あと第 1020 号と第 1021 号の水路が暗渠かどうか。

○大谷書記 ありがとうございます。お答えいたします。

まず順番に、第 1015 号でございますが、様式 3 にお示しいたします申請地から延びる

赤い協定の道の上にまだ白く通路上に表示された部分が図上にございますが、こちらは委員のご指摘のとおり、現地に行きますと通路状の空間になっておりまして、ちょうど上の南武線の線路のほうまで物理的にはアクセスできるといった状況でございます。ただ、一部建築敷地として使われている部分がございます。そういった事情から協定の範囲はこちらの赤い範囲とさせていただいているものでございます。

それから、飛びまして、第 1019 号の様式 3 の案内図上で申請地に向かって延びてくる赤い道から西側、図中左側に向けた白い部分でございますけれども、こちらは現地に行きますと通路状につながっておりまして、ちょうど着色された黄色の位置指定道路に通行も可能な状況ではございます。将来的にもしかすると隣地の建物の建て替えなどの際に道という選択肢も出てこようかと思いますが、上の神社に生えております樹木なんかは少し干渉している部分も現地に行くと思われまして、詳細に測量いたしますと、幅員について検討が必要になってくるかもしれません。そういった状況でございます。

それから、第 1020 号と第 1021 号にまたがります水路の部分でございますが、こちらは現状開渠状の水路になってございます。

○関委員 開渠で、そうすると、赤い部分は専用許可に基づいて橋か何かを作っているのでしょうか。

○大谷書記 ご指摘のとおりでございます。オーバブリッジといいますか、渡るようにして敷地に至る橋状の空間を整備しているものでございます。

○関委員 これは、その橋の安全性とかは誰が見るのですか。

○大谷書記 建築基準法上にはそういった細かい技術基準は見当たりませんが、許可を出す際に許可権者から許可条件として安全に造ることという条件を付して許可してございますので、技術的な基準は一義的には整備する者が負うものでございますけれども、安全に造ることについては許可の条件ということで稲城市が確認している状況でございます。

○関委員 ありがとうございます。

○杉藤会長 ほかにいかがでしょうか。

○加藤委員 この一括審査のほうで第 2006 号の質問をしてもよろしいですか。

これは協定が結ばれてというか、承諾が 11 名中 11 名になっていて、申請地は従前は 1 つの敷地だったものが分割されているように見えるのですが、その辺の協定との関係でどうなのかということをお教えくださいというのが 1 つです。

それからもう1つは第2007号のほうなのですが、この赤い通路の隅切りがないので協定なのかなと思うのですが、これは一体どのぐらいの距離があるのかということと、この沿線の建物はこういう旗竿敷地が多いのか、多そうに見えるのですけれども、その辺のところを教えてください。

○桑原書記 ご質問ありがとうございます。まず第2006号についてですが、こちらは今回の協定の通路に対して何度か許可を出している通路でございます。ただ、今回の計画地がこの通路に接続していくような形で今回分割敷地の区画を変更している計画にはなってございます。我々の許可基準では、分割する際は、平成11年時点で宅地として使用されていること、それから、分割するエリアが500㎡を切っていることという基準を設けていまして、その基準に合致しているので今回一括基準に載せているものでございます。

○加藤委員 それで、協定に入っていた11名のうちの1名がこの分割する前の、11名というのはこの申請の人が入っている？

○桑原書記 入っています。

○加藤委員 分かりました。ありがとうございます。

○桑原書記 もう1点ご質問いただきました第2007号についてですが、延長自体はここに記載がございます113mほどでございます。

それから、旗竿が多いかどうかということなのですが、今回の敷地が旗竿で、これの北側に3区画あったのですが、そこも既に許可が下りているところですが、そこも旗竿のような形状になってございます。様式3の上の、ちょっと分かりにくいのですが、案内図で今回の敷地のすぐ北に2つ建物の区画の記載があるのですが、これが実際に3区画ぐらいございまして、旗竿で今回の協定通路に接続していくような形の敷地設定がされているというものでございます。

○加藤委員 分かりました。

先ほどの14mという話なのですが、北側に向かう協定通路の長さも知りたかったのですが、それは分かります？ どこかに書いてあったっけ？

○桑原書記 協定通路自体の延長は113mです。

○加藤委員 さっきそうおっしゃってましたね。これはどこに書いてあったか。

○桑原書記 様式3の下の配置図の赤く塗られた通路の右側のほうに中心線の上に。

○加藤委員 分かりました。見えました。ありがとうございました。

○杉藤会長 ほかによろしいでしょうか。

○鈴木書記 同意議案に係る案件は以上でございます。

○杉藤会長 それでは、これより評議に移ります。

評議

○杉藤会長 それでは、同意議案につきましてお諮りします。第 11 号議案から第 13 号議案、第 1015 号議案から第 1021 号議案、第 2006 号議案から第 2007 号議案、第 3003 号議案、計 13 件の議案をご審議願いましたが、この 13 件の議案について原案どおり同意することよろしいですか。

(「異議なし」の声あり)

○杉藤会長 ありがとうございます。それでは、同意することといたします。
ほかにございませんか。